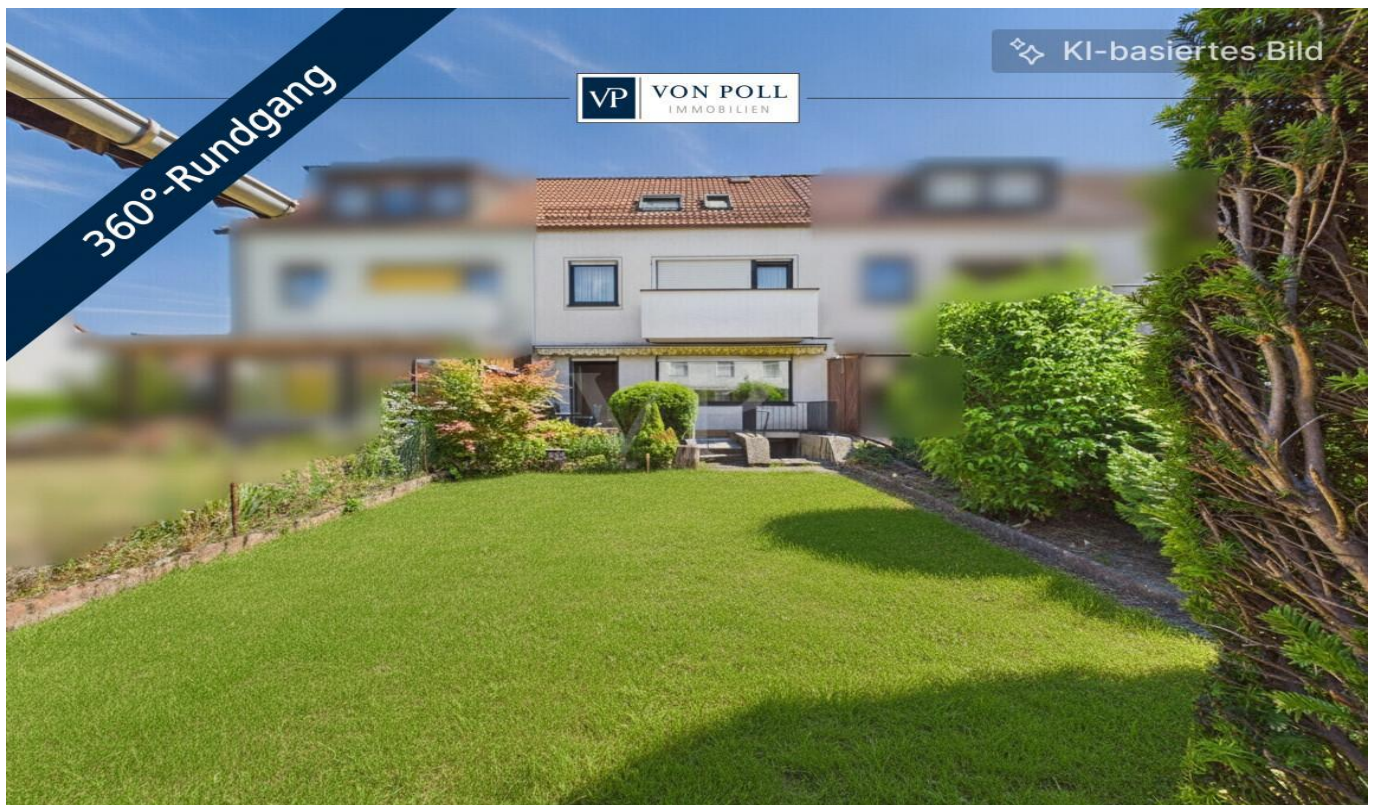


Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Wo Familienträume Wurzeln schlagen: Großzügig wohnen mit Garten-Idylle

Objektnummer: 26021040



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 182 m²

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	26021040
Wohnfläche	ca. 131 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	242.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



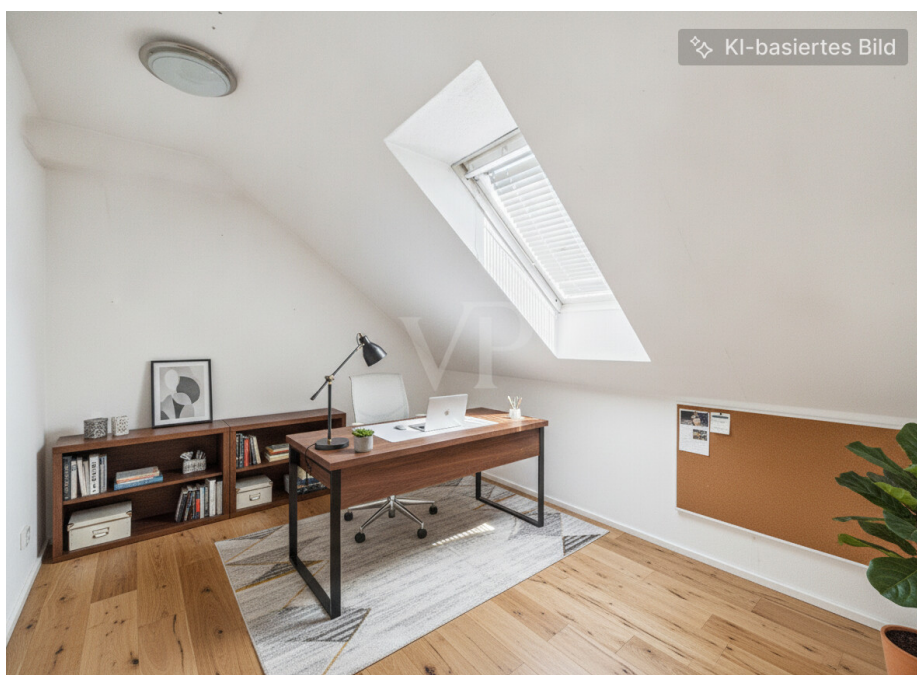
Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Die Immobilie



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell und kostenfrei.*

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1970 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² auf einem 182 m² großen Grundstück ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot legen. Die Immobilie erstreckt sich über 3 Wohnebenen und verfügt zusätzlich über einen Vollkeller, sodass sowohl ausreichend Wohn- als auch Nutzfläche zur Verfügung steht.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses. Hier bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein im Freien einlädt. Die separate Einbauküche bietet ausreichend Platz für die täglichen Anforderungen und ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene ebenso wie das praktische Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um weitere vielseitig nutzbare Räume. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, eine Ankleide, ein separates Büro sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Ein zusätzliches WC auf dieser Etage erhöht den Wohnkomfort und macht das Dachgeschoss ideal als Elternbereich oder für das Arbeiten im Homeoffice.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine praktische Aufteilung. Neben dem Heizungsraum und einem Waschklo stehen 2 großzügige Kellerräume zur Verfügung, die sich hervorragend als Lager-, Hobby- oder Werkstatt Räume eignen.

Das Gebäude präsentiert sich in massiver Bauweise mit doppelverglasten Fenstern. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung inklusive Niedertemperaturkessel. Da dieser Kesseltyp dem gesetzlichen Bestandsschutz unterliegt, besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf – eine zukunftsichere und verlässliche Heizlösung. Insgesamt präsentiert sich das Reihenmittelhaus in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, durch individuelle Modernisierungsmaßnahmen ein zeitgemäßes Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Mit seiner gelungenen Raumaufteilung, dem Balkon,

der Terrasse mit Garten sowie den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die ein solides Eigenheim in einer gewachsenen Wohnlage suchen.

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Reihennittelhaus in massiver Bauweise (Baujahr 1970)
- Ca. 131 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Wohnebenen
- Ca. 182 m² Grundstücksfläche mit Terrasse und eigenem Garten
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Separate Einbauküche und praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- 3 gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss (eines mit Balkonzugang)
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Voll ausgebautes Dachgeschoss mit weiterem Schlafzimmer, Ankleide, Büro, Abstellraum und separatem WC
- Voll unterkellert: 2 große Keller-/Hobbyräume, Waschraum und Heizungsraum
- Doppelverglaste Fenster und Öl-Zentralheizung inkl. Niedertemperaturkessel
- Solider, gepflegter Zustand mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Alles zum Standort

Dieses Reihenhaus befindet sich in einer äußerst begehrten und angenehm ruhigen Wohnlage mitten im Herzen von Moorenbrunn, direkt im Übergang zum beliebten Nachbarstadtteil Altenfurt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Reihen- und Doppelhausbebauung mit gepflegten Vorgärten sowie verkehrsberuhigten Straßen – eine idyllische Kulisse, die sowohl Paaren als auch Familien mit Kindern ein entspanntes, geborgenes und sicheres Umfeld bietet. Das absolute Highlight dieser konkreten Lage ist die direkte Nähe zum Nürnberger Reichswald: Der Waldrand liegt nur wenige Schritte vom Grundstück entfernt, sodass weitläufige Naherholungsgebiete praktisch direkt vor Ihrer Haustür beginnen und jederzeit zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradausflügen im Grünen einladen.

Auch die Nahversorgung vor Ort garantiert Ihnen maximale Lebensqualität bei kurzen Wegen. Für die Besorgungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie den modernen REWE-Markt mitsamt Bäckerei, Cafébereich und Poststation von Ihrem neuen Zuhause aus bequem in wenigen Gehminuten. Ergänzt wird dieses Angebot im angrenzenden Altenfurt durch EDEKA, Lidl sowie weitere Fachgeschäfte, Ärzte und Apotheken. Für ausgiebige Shoppingtouren liegt das beliebte Franken-Center im benachbarten Langwasser nur wenige Minuten entfernt. Familien profitieren zudem von der kinderfreundlichen Mikrolage: Kindertagesstätten, Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule Altenfurt befinden sich im direkten Umkreis und sind über kurze, sichere Wege erreichbar. Ein besonderes Plus ist die nagelneue Betreuungseinrichtung in der benachbarten Gutshofstraße, die weniger als 400 Meter fußläufig entfernt liegt und in Kürze eröffnet (Hort ab 01.09.2026, Kindergarten ab 01.01.2027). Nur wenige Schritte entfernt (ca. 100 m) lädt ein großer Spielplatz zum Austoben und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist perfekt für den Alltag strukturiert: Nur wenige Schritte von der Haustür entfernt bringt Sie die Buslinie direkt und ohne Umwege zur U-Bahn-Endhaltestelle Langwasser Süd (U1), von wo aus Sie die U-Bahn im dichten Takt in etwa 15 Minuten entspannt in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof befördert. Alternativ erreichen Sie ebenso zügig den S-Bahnhof Fischbach. Autofahrer schätzen die hervorragende Anbindung an die Südwesttangente sowie die Autobahnkreuze der A9 und A6, durch die Sie optimal an das überregionale Straßennetz und die gesamte Metropolregion angebunden sind.

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com